



KØBENHAVNS KOMMUNE

Økonomiforvaltningen

Center for Byudvikling

Til Økonomiudvalgets medlemmer (aflæggerbordet)

Vedr. punkt 17 på dagsordenen den 6. september 2011, multiarena - By & Havns henvendelse af 2. september 2011 med redegørelse om aftaler i forbindelse med at By & Havn stiller arealer til rådighed for multiarena og Skøjtehal i Ørestad Syd.

By & Havns bestyrelse har på bestyrelsesmøde den 29. august 2011 besluttet at stille arealer til rådighed med henblik på realisering af multiarena og skøjtehal i Ørestad Syd.

Økonomiforvaltningen har til hensigt at meddele By & Havn, at Københavns Kommune ikke har bemærkninger til beslutningen, såfremt Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen på møde henholdsvis den 6. og 22. september 2011 godkender indstilling om multiarena.

Bilag:

Brev af 2. september 2011 fra By & Havn, adm. direktør Jens Kramer Mikkelsen, med redegørelse samt bilag.

02-09-2011

Sagsnr.

2011-116238

Dokumentnr.

2011-619501

Sagsbehandler

Anne Skak

Center for Byudvikling

Rådhuset, 3. sal, vær 28
1599 København V

Telefon
3366 2754

E-mail
anne@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800176

Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen
Rådhuset
1599 København V

Att. Adm. direktør Claus Juhl

Transportministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Att. Departementchef Jacob Heinsen

Udviklingselskabet By & Havn I/S
Nordre Toldbod 7
Postboks 2083
1013 København K

Tel. 3376 9800
Fax 3376 9801
www.byoghavn.dk
info@byoghavn.dk

CVR nr. 30823702

2. september 2011

Redegørelse om aftaler vedrørende at By & Havn stiller arealer til rådighed for multiarena og skøjtehal i Ørestad Syd

SIB
sib@byoghavn.dk

By & Havns bestyrelse besluttede på bestyrelsesmøde den 29. august 2011 at stille arealer til rådighed med henblik på realisering af multiarena og skøjtehal i Ørestad Syd. I vedlagte notat redegøres for sagen.


Bestyrelsen lagde i forbindelse med sin beslutning vægt på, at etableringen af en arena og skøjtehal samt udvikling af masterplan, der muliggør realisering heraf, samlet set bidrager til en værdiforøgelse af selskabets aktiver.

Bestyrelsen besluttede samtidig under hensyntagen til sagens karakter at indhente ejernes eventuelle bemærkninger til sagen, inden endelige aftaler indgås.

Har selskabet ikke modtaget eventuelle bemærkninger senest mandag den 17. oktober 2011, forudsættes det, at ejerne ikke har bemærkninger til sagen.

Er der spørgsmål til sagen, er ejerne naturligvis velkomne til at kontakte undertegnede.

Med venlig hilsen



Jens Kramer Mikkelsen
Adm. direktør

Redegørelse vedrørende at By & Havn stiller arealer til rådighed for arena og skøjtehal i Ørestad Syd

30. august 2011

1. Baggrund

By & Havn har siden foråret 2010 i samarbejde med Realdania og Københavns Kommune undersøgt mulighederne for at opføre en multiarena i Ørestad Syd på grundlag af en økonomisk bæredygtig forretningsmodel.

Det har således gennem længere tid været ønsket at få en multiarena af international standard til Ørestad, som kan rumme musik, kultur og sport af høj international kvalitet. Forventningen er, at multiarenaen positivt vil kunne styrke hovedstadens evne til at tiltrække turister, internationale sports- og kulturbegivenheder og nye virksomheder – og dermed være med til at fremme vækst og beskæftigelse. Multiarenaen skal bidrage til Københavns internationale profil og bringe København tættere på verden. Den skal samtidig understøtte bylivet og tiltrække endnu flere internationale investeringer til Ørestad.

Der foreligger fra det engelske rådgivningsfirma Davis Langdon en forretningsplan af 25. marts 2011, som redegør for multiarenaens forventede eventprogram, størrelse, konfiguration (indre udformning) og programmæssige setup. Hertil kommer anlægsøkonomi, tidsplan, udbudsproces og modeller for finansieringen.

Multiarenaen bliver multifunktionel, således at der både vil kunne afvikles arrangementer og mesterskaber inden for en lang række idrætsgrene (ishockey, håndbold, badminton mv.) og koncerter, shows, kulturelle events, kongresser, udstillinger mv. Multiarenaen i Ørestad forventes i høj grad at blive funderet på kulturelle arrangementer, og samlet forventes 60-100 arrangementer årligt.

Multiarenaen får en kapacitet, der muliggør i størrelsesordenen 10.000-12.500 tilskuere til sportsbegivenheder. Til musikarrangementer og lignende vil den have en kapacitet på op til 15.000 inkl. stående tilskuere. Multiarenaen vil være fleksibel og skalerbar, således at det er muligt at afholde arrangementer, hvor kun en mindre del af multiarenaen/tilskuerkapaciteten udnyttes. Den endelige udformning og indretning af multiarenaen vil blive fastlagt i samarbejde med operatøren.

I samme område i Ørestad Syd planlægger Københavns Kommune at opføre skøjtehal og skole med idrætshal. Københavns Kommune har tidligere erhvervet byggeret til folkeskole og idrætshal. Skøjtehallen har et samlet budget på 75 mio. kr. og planlægges med en kapacitet til 1.200 tilskuere. Skøjtehallen var oprindeligt tænkt opført på en anden lokalisering, men Københavns Kommune har fundet det hensigtsmæssigt at samlokalisere skøjtehallen sammen med de øvrige aktiviteter i Ørestad under forudsætning af, at der stilles en byggeret frit til rådighed til formålet.

Nærværende notat omhandler aftaler om, at By & Havn stiller 45.000 etagemeter byggeret gratis til rådighed for et ejendomsselskab til arenaen, som planlægges ejet af Københavns Kommune og Realdania. By & Havn stiller endvidere 6.000 etagemeter frit til rådighed for en skøjtehal, ejet af Københavns Kommune, i samme område, mod at Københavns Kommune bidrager med 5 mio. kr. til den nødvendige infrastruktur.

For at få indpasset skøjtehal og multiarena i Ørestad Syd er der udarbejdet en plan for området omkring Fælleden. I den forbindelse er antallet af etagemeter i området øget med de etagemeter, som anvendes til multiarena og skøjtehal, samt yderligere op til 10.000 etagemeter.

I afsnit 2 redegøres der for den nye helhedsplan for Ørestad Syd. I afsnit 3 redegøres der for forhold vedrørende Arenaselskabet. I afsnit 4 redegøres der for aftalerne om at stille arealer til rådighed for arena og skøjtehal. I afsnit 5 redegøres der for de økonomiske konsekvenser for By & Havn.

2. Masterplan til multiarena mv.

Multiarenaen realiseres i Ørestad Syd i området omkring Fælleden. Der er i samarbejde med Realdania og Københavns Kommune udviklet forslag til masterplan for dette område mhp. udarbejdelse af nyt plangrundlag, der bl.a. muliggør realisering af multiarena. Forslag til masterplanen for området fremgår af kortbilag.

I forslaget er multiarena, skole, idrætshal og skøjtehal centralt placeret i området og bundet sammen af en øst-vestgående grøn kile, der skaber forbindelse mellem Fælleden og Metro/Ørestad Boulevard. Omkring de større bygninger dannes pladser og strøgforløb, der bl.a. skaber rammer for byliv. Mod Ørestad Boulevard og Hannemanns Allé placeres primært højere erhvervsbygninger, der samtidig fungerer som støjskærm ift. trafik. Der skabes derudover gode varierede og intime boligområder omkring de offentlige institutioner og ud mod Fælleden.

Masterplanen rummer i alt knap 270.000 etagemeter nybyggeri indeholdende boliger, erhverv, multiarena, skøjtehal, skole og idrætshal. I forhold til den gældende lokalplan er der i masterplanen foreslået en forøgelse af byggemulighederne i området med ca. 51.000 etagemeter til realisering af multiarena (inkl. udvidelsesmuligheder m.m.) og skøjtehal samt yderligere op til 10.000 etagemeter.

Masterplanen videreudviklet til et nyt plangrundlag vil, ud over at muliggøre realisering af en multiarena, generelt skabe grundlag for en hurtigere og mere intensiv byudvikling af denne del af Ørestad, sikre kommunale investeringer (skøjtehal, folkeskole og idrætshal) samt bidrage til at skabe et varieret byliv i området.

Forslaget skal bearbejdes yderligere mhp. at opnå et plangrundlag, der imødekommer krav til realisering af den nye bydel.

Forudsætningen for realiseringen af planen er, at der indgås en aftale med SNS Property Finance om magelæg af deres byggeret på 25.000 etagemeter.

3. Arenaselskabet

Som ramme for Københavns Kommunes og Realdanias samarbejde og ejerskab til multiarenaen etableres et kommanditaktieselskab (partnerselskab) ejet ligeligt af de to parter. Københavns Kommune og Realdania indskyder hver 325 mio. kr. i selskabet.

Selskabet har følgende hovedopgaver:

- at indgå kontrakt med en operatør vedrørende drift af multiarenaen
- at gennemføre EU-udbud vedrørende opførelse af multiarenaen og forestå bygherrerollen

- at varetage og forfølge multiarenaens strategiske interesser
- at tilstræbe at være frigjort for låneforpligtelser senest i år 2045.

Når multiarenaen er klar til ibrugtagning, vil denne blive udlejet i sin helhed til en operatør, der i eget navn og for egen regning skal udleje anlægget til brugere af multiarenaen. Arenaselskabet vil således kun have én lejer, nemlig operatøren. Kontrakten med operatøren forventes at have en løbetid på 25 år.

Den 5. april 2011 blev et betinget udbud af driften igangsat med henblik på at kvalificere beslutningsgrundlaget yderligere. Udbuddet er gennemført som en åben og transparent proces. Der er prækvalificeret fem bydende, hvoraf tre – AEG, SMG Europe og Live Nation – har valgt at afgive tilbud ultimo juli 2011 med henblik på videre forhandlinger. Ud fra kriteriet økonomisk mest fordelagtige bud indbydes mindst to bydende til videre forhandlinger. Endeligt valg af operatør foretages af Arena CPHX P/S ved udgangen af 2011.

De foreløbige bud tyder på, at arenaen kan realiseres. Dog skal lånemulighederne nærmere afklares.

4. Aftale vedrørende byggeret til arena og skøjtehal

I henhold til loven om By & Havn skal selskabet drives på et forretningsmæssigt grundlag og skal i den forbindelse stræbe efter størst mulig værdiskabelse.

Som led i at forfølge dette mål kan selskabet helt eller delvist uden vederlag stille arealer til rådighed for kulturelle formål og rekreative formål. I forarbejderne til loven er som et eksempel nævnt "at stille et areal gratis til rådighed i en kortere periode, forinden der er truffet endelig beslutning om udviklingen af det pågældende område". Der er imidlertid alene tale om et eksempel, og loven indeholder ingen begrænsninger i størrelsen af arealerne og i længden af den periode, i hvilken selskabet stiller arealerne til rådighed.

Når det drejer sig om at stille arealer til arena og skøjtehal frit til rådighed, har omfanget af arealet og tidshorizonten en sådan karakter, at det vil være mest korrekt at orientere ejerne, inden aftalerne endelig indgås.

Som det fremgik af afsnit 1 er der tale om ca. 45.000 etagemeter byggeret, der stilles til rådighed for en arena, og yderligere ca. 6.000 etagemeter byggeret, der stilles til rådighed for en skøjtehal. Begge aftaler vil naturligvis være betinget af, at byggeretten udnyttes til det påtænkte formål, og at drift m.m. ikke belaster By & Havn. Aftalen vedrørende skøjtehallen er endvidere betinget af, at Københavns Kommune bidrager med 5 mio. kr. til infrastrukturen i området.

Mht. infrastrukturen forpligter By & Havn sig til at etablere en del af infrastrukturen, herunder størstedelen af den grønne kile, så den er klar i forbindelse med ibrugtagningen af ovennævnte anlæg.

Såvel skøjtehal som arena vil blive forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen i området og dermed bidrage til vedligehold og drift af infrastrukturen. Desuden skal By & Havn kompenseres for eventuelle ejendomsskatter i forbindelse med ovennævnte byggeret der stilles til rådighed for arena, som pålægges By & Havn.

Med hensyn til parkering er det aftalt, at det er By & Havn, som forestår parkeringen, ligesom i forbindelse med de fleste andre aktiviteter i Ørestad City og Ørestad

Syd. Dog er det aftalt, at Arenaselskabet får 80 pct. af de forøgede indtægter, som arrangementer i multiarenaen giver anledning til. Fra dette beløb fratrækkes de forøgede omkostninger, som multiarenaen påfører By & Havns parkeringsanlæg. Den endelige aftale om, hvorledes beløbet opgøres, er ved at blive fastlagt. Beløbet er pt. stipuleret til ca. 2 mio. kr. pr. år.

5. Økonomiske konsekvenser for By & Havn

By & Havn taber ingen byggeretter som følge af indskud af byggeret i Arenaselskabet (45.000 etagemeter) og som følge af, at selskabet stiller en byggeret frit til rådighed for skøjtehal (6.000 etagemeter), idet den nye masterplan for området indeholder en større forøgelse af byggeretten. Når der bortses fra byggeret til arena og skøjtehal forventes den øgede byggeret at have en værdi på 15-20 mio. kr.

By & Havn er ligesom i resten af Ørestad forpligtet til at etablere den nødvendige infrastruktur i byudviklingen. Der er foretaget en overordnet vurdering af forventede anlægsomkostninger i den nye masterplan ift. eksisterende plangrundlag, hvor især omfanget og karakteren af de grønne fælles områder er ændret. I den hidtidige plan for området vil infrastrukturomkostningerne vedrørende byfælleden være 40 mio. kr. I den foreliggende masterplan vurderes omkostningerne at være 48 mio. kr. Hertil kommer ca. 2 mio. kr. i tinglysningsomkostninger i forbindelse med magelæg. Til gengæld spares 2 mio. kr. på infrastruktur i Skovrummet, og der kommer et tilskud fra Københavns Kommune på 5 mio. kr. i forbindelse med byggeret til skøjtehal. Samlet er der således tale om en beskedent forøgelse på under 5 mio. kr. i infrastrukturomkostninger. Dog skal der tages hensyn til, at By & Havn i aftalerne om multiarenaen forpligter sig til at etablere en del af infrastrukturen (en væsentlig del af den øst-vestgående grønne kile til 30-40 mio. kr.) på det tidspunkt, hvor multiarenaen ibrugtages, hvilket kan betyde en fremrykning af infrastrukturarbejderne. På den anden side vil fremrykningen også bidrage til et hurtigt salg af byggeret i området.

Det forventes at aftale med SNS Property Finance vil gøre det muligt at gennemføre et magelæg af byggeret på en for By & Havn hensigtsmæssig måde.

Hertil kommer, at byggeretterne i den nye masterplan i forhold til den gamle forventes at kunne omsættes hurtigere og til højere priser end i den hidtidige plan, idet der er væsentlig større muligheder for at tilpasse de enkelte salg til brugernes ønske til omfanget af erhvervelse af byggeret.

Endelig vil multiarenaen i sig selv bidrage til udviklingen af området gennem de aktiviteter multiarenaen kan tiltrække. Samtidig er de store offentlige investeringer i området et vigtigt signal til internationale investorer om, at der fra det offentlige side satses på området, hvilket bidrager til en højere investeringssikkerhed hos investorerne.

Det er vanskeligt at opgøre, præcist hvad ovenstående betyder for værdien af området. Der kan imidlertid hurtigt blive tale om et væsentligt beløb. Dette kan illustreres ved, at for hvert år byggerierne realiseres hurtigere i Ørestad samlet end oprindelig forudsat, stiger værdien af Ørestad med i størrelsesordenen 150 mio. kr.

Bilag

- Kortbilag med masterplan

